

■ Kurs (CHF)	44,30			
Hoch / Tief 52 Wochen	47,00 / 24,80			
■ Schlüsseldaten				
Land	Schweiz			
Segment	SIX Swiss Exchange			
WKN	A1C8PJ			
ISIN	CH0118530366			
Symbol	P6Z			
Reuters	PEAN.S			
Bloomberg	P6Z GR			
Internet	www.peachproperty.com			
Fiskaljahr	31/12			
Rechnungslegungsstandard	IFRS			
Tag der Erstnotiz	12. Nov. 2010			
Marktkapitalisierung (Mio.)	555,1			
Anzahl der Aktien (Mio.)	12,53			
Streubesitz (Free Float)	53,0%			
Free Float MarketCap (Mio.)	294,22			
CAGR pre-tax profit ('19 - '22e)	-4,4%			
■ Bewertung (Multiplikatoren)				
MarketCap/Betr. Ertrag	3,45	2,55	2,98	3,18
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	3,0	4,2	6,6	7,2
Dividendenrendite	0,0%	2,3%	2,9%	3,4%
■ Kennzahlen je Aktie (CHF)				
Gewinn je Aktie	14,68	10,47	6,71	6,17
Dividende je Aktie	0,00	1,00	1,30	1,50
Buchwert je Aktie	59,12	60,95	62,65	67,67
■ Finanzdaten (Tsd. CHF)				
Mieteinnahmen	38.915	49.836	101.234	109.586
Gesamterträge	160.734	217.338	185.995	174.299
Betriebsergebnis (EBIT)	129.827	176.754	124.088	113.337
Netto-Finanzergebnis	-20.152	-25.018	-20.877	-17.478
Vorsteuergewinn (EBT)	109.675	151.736	103.211	95.859
Nettogewinn (nach Minderheiten)	87.682	131.210	89.890	82.544
Eigenkapital	389.564	763.812	841.246	908.648
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	32,3%	34,0%	34,4%	35,9%
■ Großaktionäre				
Ares			31,0%	
Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)			7,0%	
VAL Global Inc.			5,0%	
Kreissparkasse Biberach (durch LBBW Asset Mgmt.)			4,0%	
■ Finanzkalender				
Geschäftsbericht 2020		30. März 2021		
Generalversammlung		28. Mai 2021		
■ Analysten				
	Dipl.-Kfm. Stefan Scharff, CREA			
	Christopher Mehl, MBA, CFA			
E-Mail	scharff@src-research.de			
	mehl@src-research.de			
Internet	www.src-research.de			
	www.aktienmarkt-deutschland.de			
	www.aktienmarkt-international.de			
	www.aktienmarkt-international.at			

Vorläufiges Vorsteuerergebnis erreicht neuen Rekordwert und liegt mit über 150 Mio. CHF deutlich über unserer Erwartung – Kursziel auf 52 CHF erhöht, Buy Rating bestätigt

Das Unternehmen hat heute erste Eckdaten zum letzten Geschäftsjahr 2020 veröffentlicht und konnte mit sehr guten Zahlen überzeugen. Während die Mieteinnahmen mit einem Anstieg von 41% auf rund 55 Mio. CHF unseren Erwartungen entsprachen, lag das Vorsteuerergebnis auf Basis der vorläufigen Zahlen mit einem Wachstum von rund 39% auf über 150 Mio. CHF sehr deutlich über unserer Erwartung von lediglich 61 Mio. CHF und stellt einen neuen Rekordwert dar. Hierfür sollte ein starkes Bewertungsergebnis im Zusammenhang mit den beiden Großtransaktionen im Sommer verantwortlich sein. Wir schätzen das Bewertungsergebnis nunmehr auf 153 Mio. CHF anstatt unserer bisherigen Einschätzung von rund 60 Mio. CHF. Auch auf der Kostenseite konnten durch weitere Synergien genutzt werden, wodurch der Overhead der Gesellschaft mit einem Anstieg von 15% deutlich unterproportional zu den Mieteinnahmen gewachsen ist.

Das Portfolio wurde in 2020 mit einem Wachstum von rund 86% von über 12.000 Einheiten auf über 23.000 Einheiten erneut signifikant ausgebaut. Der Marktwert des Portfolios konnte von 1,1 Mrd. CHF zum Jahresende 2019 auf über 2 Mrd. CHF erhöht werden. Die Bruttomietrendite des Gesamtportfolios liegt zum Jahresende 2020 bei 5,0%. Auch operativ konnte das Unternehmen im Portfolio erfolgreich Arbeiten und hat auf einer Like-for-Like Basis den Leerstand von 9,3% auf 7,0% reduziert und eine Like-for-Like Mietwachstum von 4,7% erzielt. Inklusive der in 2020 zugekauften Einheiten liegt der Leerstand zum Stichtag bei 7,9%, wovon sich aktuell rund 230 Einheiten in Sanierung befinden.

Trotz des starken Wachstums konnte die Bilanzposition der Gesellschaft sogar verbessert werden und profitierte von einer 230 Mio. CHF Kapitalerhöhung im Oktober. Die Eigenkapitalquote lag zum Jahresende 2020 bei 34,0% und der LTV konnte auf 57,8% reduziert werden (FY 2019: 32,9% und 59,6%). Der NAV je Aktie konnte von über 45 CHF in 2019 auf über 50 CHF ausgebaut werden.

Auf Basis der vorliegenden vorläufigen Zahlen sehen wir das Geschäftsjahr 2020 als sehr erfolgreich an. Durch den deutlichen Ausbau des Portfolios ist das erneute deutliche Wachstum für das laufende Geschäftsjahr bereits gesichert. Das Unternehmen erwartet für 2021 somit ein Wachstum der Mieteinnahmen um 75% auf über 95 Mio. CHF. Unsere Erwartung liegt hier sogar nochmals etwas höher und wir gehen davon aus, dass die 100 Mio. CHF Marke überschritten werden kann und das Unternehmen auch das Portfolio erneut durch weitere Zukäufe ausbauen wird. Weiterhin gehen wir auch davon aus, dass durch die erfolgten sowie die zukünftigen Zukäufe weitere Synergieeffekte realisiert werden können. Folglich der heutigen Meldung erhöhen wir unser Kursziel von 50,00 CHF auf 52,00 CHF. Bei einem Kurspotenzial von über 17% bestätigen wir unsere Kaufempfehlung mit dem Rating Buy. Der vollständige Geschäftsbericht wird am 30. März veröffentlicht.

Peach Property Group AG

Branche: Immobilien
Segment: Wohnen
Region: Deutschland/ Schweiz

Hauptsitz: Zürich

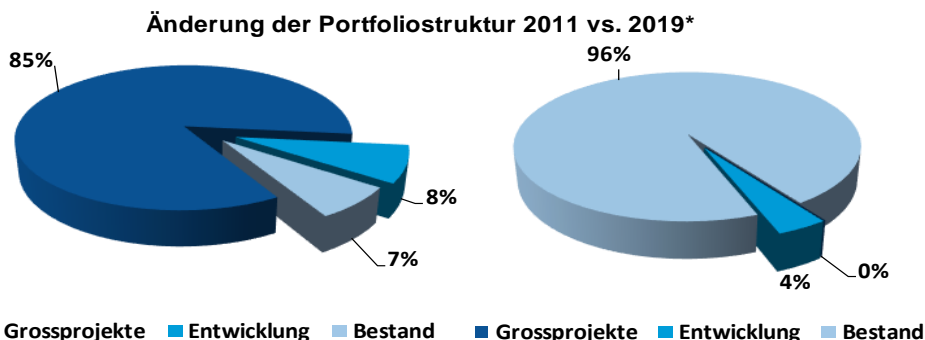
Gründung: 2006
Mitarbeiter: 170

IR Kontakt:
Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)
Dr. Marcel Kucher (CFO)
investors@peachproperty.com

Vorstand Peach Property Group AG
Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)
Dr. Marcel Kucher (CFO)
Dr. Andreas Steinbauer

Verwaltungsrat Peach Property Group AG
Reto A. Garzetti (Präsident)
Peter E. Bodmer
Dr. Christian De Prati
Kurt Hardt

Die Peach Property Group ist ein führender Immobilieninvestor und -entwickler mit Hauptsitz in Zürich und einer deutschen Tochtergesellschaft in Köln. Kernmarkt des Unternehmens ist Deutschland, wo 95% des Portfolios liegt. Die Aktivitäten der Gesellschaft umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung von Projekten. Das Bestandsgeschäft hat in den letzten Jahren sukzessive an Bedeutung gewonnen und machte zuletzt zum 30.06.2020 rund 96% des gesamten Marktwerts des Portfolios aus. Hierbei konzentriert man sich auf Objekte typischerweise in B- und C-Lagen im Einzugskreis von Ballungsräumen, bei denen sich mittels aktivem Asset-Management und einer Reduzierung der Leerstände steigende Mieteinnahmen und somit attraktive Renditen erwirtschaften lassen. Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, ein deutscher Wohnimmobilienbestandhalter zu sein und somit Projektentwicklungsrisiken zu vermeiden oder diese zumindest zu minimieren. Wesentliche Wohnimmobilien-Cluster sind bereits in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Nordhessen und in Baden-Württemberg entstanden.



* auf Basis Bewertungen von Wüest Partner per 31.12.2011 bzw. 31.12.2019

Der Anteil des Bestandsportfolios liegt per 1H 2020 bei rund 96%. Davon entfallen rund 93% auf den Anteil Wohnen. Das Portfolio weist zum 30.06.2020 einen Leerstand von rund 8,2% aus, welcher ohne die derzeit in Sanierung befindenden Objekte lediglich bei 2,7% liegt. Ende 2016 lag der Bestand des Portfolios bei rund 3.150 Wohneinheiten. Am 15. März 2017 erwarb Peach ein weiteres Portfolio mit 1.114 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, im Juli weitere 85 Wohnungen in Mülheim an der Ruhr, im September 266 Wohneinheiten in Bochum und Hamm sowie 273 Einheiten in Kaiserslautern und Saarbrücken. Im November wurden 1.109 Wohneinheiten im Großraum Bielefeld erworben und im Dezember konnten zwei weitere Transaktionen, 793 Wohneinheiten in Hessen und Thüringen sowie 172 Wohneinheiten in Bochum, vermeldet werden. Somit hat sich der Bestand in 2017 mehr als verdoppelt und lag zum Jahresende bei rund 7.000 Wohneinheiten und somit weit über dem gesteckten Ziel von 5.000 Wohneinheiten. Mit dem Ankauf von u.a. weiteren 1.066 Einheiten in Baden-Württemberg im Mai 2018 ist das Portfolio zum Halbjahr 2019 auf 8.800 Einheiten gestiegen. Im September folgte der Zukauf von über 3.650 Wohnungen, womit das mittelfristige Ziel von 11.000 Einheiten bereits in 2019 erreicht wurde. Im November stieg der Bestand durch einen weiteren Zukauf auf rund 13.000 Einheiten. Im Juli 2020 konnte die bis dato größte Transaktion der Firmengeschichte mit 5.450 Einheiten vermeldet werden. Nur wenig später, im September 2020 wurden weitere 4.800 Einheiten erworben, wodurch der Bestand nunmehr bereits auf über 23.000 Einheiten gewachsen ist. Die jährliche Sollmiete ist somit auf 110 Mio. CHF angestiegen. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens liegt zum Jahresende 2020 bei 34%. Der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz liegt derzeit bei 2,81%. Das Unternehmen hat mit einem Vorsteuergewinn auf Basis der vorläufigen Zahlen von über 150 Mio. CHF im zurückliegenden Geschäftsjahr ein neues Rekordniveau erreicht. Dies entspricht einem Anstieg von rund 39% gegenüber der Vorjahresperiode.

Quelle: Unternehmensdaten, SRC Research

SWOT Analyse

Stärken

- Peach verfügt mit einem erfahrenen Managementteam über einen langjährigen Track Record bei Wohnimmobilien. Die Gesellschaft hat sich in den letzten Jahren von einem volatilen Immobilienentwickler (zumeist im hochpreisigen Segment) zu einem Bestandshalter von Wohnungen mittlerer Qualität in den deutschen B- und C-Städten gewandelt. Hierbei hat man bereits bewiesen, dass man gut einkaufen kann und es schafft, Leerstände durch bessere Bewirtschaftung und gezielte Sanierungsmaßnahmen deutlich zu senken.
- Eingespieltes Team von Immobilien-, Finanz- und Vertriebsexperten, die in der Lage sind, aus komplexen Sondersituationen einer Immobilie (Umnutzungen, distressed oder undermanaged assets etc.) nachhaltig Werte zu heben.
- Das Portfolio der Gesellschaft zu Marktwerten wurde von knapp 330 Mio. CHF Ende 2016 bis auf über 1,1 Mrd. CHF zum Jahresende 2019 in nur drei Jahren mehr als verdreifacht, was erhebliche Synergiepotentiale bei operativen Aufwendungen aber auch eine günstigere Finanzierung durch das gewachsene Portfolio und die verbesserte Diversifikation und Risikostruktur ermöglicht. In 2020 erfolgte unter anderem der größte Ankauf der Firmengeschichte und das Portfolio sollte sich nach dem Closing der Transaktionen am Jahresende 2020 auf über 2 Mrd. CHF nahezu verdoppelt haben.
- Der in 2011 eingeleitete Strategiewechsel weg von Entwicklungsprojekten und hin zum Aufbau eines umfangreichen Wohnimmobilien-Bestandsportfolios im mittleren Preissegment führte nicht nur zu einer signifikanten Portfoliodiversifikation mit entsprechender Risikoreduktion, sondern auch zu einer kontinuierlich fortschreitenden Verstetigung der Gewinnentwicklung mit zukünftig relative niedrigerer Ergebnisvolatilität. Die Verfünffachung des Vorsteuergewinns in 2016 auf 17 Mio. CHF und eine erneute mehr als Verdreifachung auf über 51 Mio. CHF in 2017 ist dafür ein schöner Beleg. Mit einem neuen Rekordergebnis von über 150 Mio. CHF in 2020 konnte der Vorsteuergewinn seitdem erneut verdreifacht werden.
- In 2019 konnte das damalige mittelfristige Ziel eines Bestands von 11.000 Wohneinheiten bereits übertroffen werden und stieg zum Jahresende auf rund 13.000 Einheiten an. Auch das in 2020 als neues kurz- bis mittelfristig ausgerufen Ziel von rund 25.000 Wohnungen bzw. 2 Mrd. CHF wurde mit dem Ankauf von 5.450 Einheiten im Juli 2020 und 4.800 Einheiten im September bereits erreicht.

Schwächen

- Die Wahrnehmung am Kapitalmarkt hat sich stark verbessert und ist nicht mehr geprägt von den volatilen Anfangsjahren als Entwickler, was zu einem unberechtigten NAV-Ab-schlag führte. Der Einstieg der Kreissparkasse Biberach im April 2017 mit rund 8% der Anteile sowie der Konsortialkredit und die Vollplatzierung der Wandelhybridanleihe im Oktober 2017 sind gute Zeichen. Ein weiterer Meilenstein liegt bei der Pflichtwandelanleihe im Oktober 2020, wodurch Ares zum neuen Ankeraktionär mit einem Anteil von über 30% wird.

Chancen

- Der Fokus auf Bestandsimmobilien in B-Städten bietet dem Unternehmen weiterhin attraktive Renditen und lukrative Wachstumsmöglichkeiten.
- Das Portfolio weist derzeit noch ein deutliches Vermietungspotenzial aus, welches dem Unternehmen zusätzlich zum Mietwachstum ein attraktives Mietpreispotenzial gibt, welches in den kommenden Jahren abgearbeitet werden kann.

Risiken

- Ein Risiko besteht in einer schleppenden Neuvermietung an Standorten mit noch relativ hohem Leerstand wie Neukirchen oder Fassberg, trotz der schrittweisen Sanierungsmaßnahmen.
- Ein tendenziell starker Franken-Kurs verringert das Gewicht der Mieteinnahmen aus Deutschland, die mittlerweile ja fast ausschließlich aus Deutschland kommen.

Peach Property Group AG

31/12 IFRS (CHF '000)	2016*	2017	2018	2019	2020e	2021e	2022e	CAGR 2019 - 2022e
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	21.918	55.617	28.378	7.255	12.415	21.247	15.411	
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	8.899	16.264	29.644	38.915	49.836	101.234	109.586	
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	33.733	42.620	59.425	113.565	153.378	62.478	48.713	
Gewinn aus Verkauf Beteiligungen	563	0	0	0	0	0	0	
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	4.529	0	0	472	120	0	0	
Übriger Betriebsertrag	920	1.357	2.260	527	1.589	1.036	589	
Betrieblicher Ertrag	70.562	115.858	119.707	160.734	217.338	185.995	174.299	2,7%
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-23.953	-44.276	-20.805	-1.765	-6.258	-15.743	-10.413	
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-3.578	-5.589	-8.987	-10.747	-13.421	-24.863	-27.411	
Verlust aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	-200	0	0	0	0	0	
Aufwand aus Entwicklung Renditeliegenschaften	33	0	0	0	0	0	0	
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-3.773	-1.740	-4.379	-141	-2.146	-1.258	-652	
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	223	250	-500	0	-500	0	0	
Personalaufwand	-4.400	-6.020	-8.403	-11.322	-11.861	-13.947	-15.547	
Marketing- und Vertriebsaufwand	-822	-525	-247	-287	-592	-574	-487	
Übriger Betriebsaufwand	-5.494	-6.262	-5.040	-6.079	-4.907	-4.587	-5.471	
Abschreibungen und Amortisationen	-177	-160	-197	-566	-899	-935	-981	
Betriebsaufwand	-41.941	-64.522	-48.558	-30.907	-40.584	-61.907	-60.962	25,4%
Aufwand-Ertragsquote	-59,4%	-55,7%	-40,6%	-19,2%	-18,7%	-33,3%	-35,0%	
Betriebsergebnis (EBIT)	28.621	51.336	71.149	129.827	176.754	124.088	113.337	-4,4%
Finanzertrag	2.438	11.919	511	115	3.418	2.589	4.120	
Finanzaufwand	-13.073	-10.553	-14.786	-20.267	-28.436	-23.466	-21.598	
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	-938	-1.154	0	0	0	0	0	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	17.048	51.548	56.874	109.675	151.736	103.211	95.859	-4,4%
<i>Vorsteuerermarge</i>	24,2%	44,5%	47,5%	68,2%	69,8%	55,5%	55,0%	
Ertragssteuern	-5.462	-9.624	-11.555	-18.671	-20.478	-13.066	-12.974	
<i>Steuerquote</i>	-32,0%	-18,7%	-20,3%	-17,0%	-13,5%	-12,7%	-13,5%	
Nettogewinn vor Anteile Dritter	11.586	41.924	45.319	91.004	131.258	90.145	82.885	-3,1%
Nicht beherrschende Anteile Dritter	362	29	-132	3.322	48	255	341	
Nettogewinn nach Anteile Dritter	11.224	41.895	45.451	87.682	131.210	89.890	82.544	-2,0%
<i>Netto-Marge</i>	15,9%	36,2%	38,0%	54,6%	60,4%	48,3%	47,4%	
Anzahl der Aktien (Tsd.)	4.992	5.443	5.488	6.589	12.531	13.428	13.428	
Ergebnis je Aktie (CHF)	1,87	7,32	7,48	14,68	10,47	6,71	6,17	-25,1%
Dividende je Aktie	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,30	1,50	
Buchwert je Aktie (CHF)	29,84	47,49	54,89	59,12	60,95	62,65	67,67	
Eigenkapital (inklusive Hybridanleihe)	148.942	258.506	301.252	389.564	763.812	841.246	908.648	
Bilanzsumme	342.614	621.806	820.565	1.206.377	2.246.258	2.443.692	2.531.094	
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	43,5%	41,6%	36,7%	32,3%	34,0%	34,4%	35,9%	
<i>RoE nach Steuern</i>	8,8%	20,6%	16,2%	26,3%	22,8%	11,2%	9,5%	

* Angepasstes Ergebnis

SRC Research

- Der Spezialist für Finanz- und Immobilienaktien -

SRC - Scharff Research und Consulting GmbH

Klingerstr. 23

D-60313 Frankfurt am Main

Germany

Fon: +49 (0)69/ 400 313-79

Mail: mehl@src-research.de

Internet: www.src-research.de

Rating Chronik

Unternehmen	Datum	Rating	damaliger Kurs	damaliges Kursziel
Peach Property Group AG	22. September 2020	Buy	SFr. 41,00	SFr. 50,00
Peach Property Group AG	25. August 2020	Buy	SFr. 41,00	SFr. 50,00
Peach Property Group AG	30. Juli 2020	Buy	SFr. 39,70	SFr. 50,00
Peach Property Group AG	2. April 2020	Buy	SFr. 30,70	SFr. 44,00
Peach Property Group AG	12. Februar 2020	Buy	SFr. 40,50	SFr. 48,00
Peach Property Group AG	3. Dezember 2019	Buy	SFr. 37,80	SFr. 48,00
Peach Property Group AG	6. November 2019	Buy	SFr. 32,40	SFr. 48,00
Peach Property Group AG	12. September 2019	Buy	SFr. 33,50	SFr. 45,00

Wichtige Hinweise:

Der in dieser Studie genannte Kurs der Peach Property Group AG entspricht dem Schlusskurs vom 8. Februar 2021. Die Peach Property Group AG hat SRC Research mit der Research-Betreuung des Unternehmens beauftragt.

Disclaimer © 2021 Herausgeber: SRC-Scharff Research und Consulting GmbH (Kurzname: SRC Research), Klingerstr. 23, D-60313 Frankfurt am Main. Alle Rechte vorbehalten.

Obwohl die in dieser Veröffentlichung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH enthaltenen Informationen aus sorgfältig ausgesuchten Quellen stammen, die wir für zuverlässig und vertrauenswürdig halten, können wir nicht für die Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen garantieren. Jede in dieser Veröffentlichung geäußerte Meinung gibt das gegenwärtige Werturteil des Autors wieder und entspricht nicht notwendigerweise der Meinung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH und/oder eines Stellvertreters oder Mitarbeiters. Die in dem Bericht wiedergegebenen Meinungen und Einschätzungen können ohne Ankündigung geändert werden. In dem vom Gesetz erlaubten Umfang übernehmen weder der Autor noch die SRC-Scharff Research und Consulting GmbH irgendeine Haftung für die Verwendung dieses Dokuments oder seines Inhalts. Der Bericht dient nur zu Informationszwecken und stellt kein Angebot oder eine Aufforderung, einen Rat oder eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf der genannten Wertpapiere dar und ist auch nicht als solches auszulegen. Privatkunden sollten sich beraten lassen und sich darüber bewusst sein, dass die Preise und Erträge von Wertpapieren ebenso fallen wie steigen können und dass in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der genannten Wertpapiere keine Zusicherungen oder Garantien gegeben werden können. Der Autor und die SRC-Scharff Research und Consulting GmbH und/oder Stellvertreter oder Mitarbeiter verpflichten sich auf freiwilliger Basis, keine Long- oder Short-Positionen der in diesem Bericht genannten Wertpapieren zu halten und auch keine Optionen oder andere optionsähnliche Instrumente (derivative Instrumente) zu halten, die als Basis die in dieser Studie besprochenen Aktien zum Gegenstand haben.

Nachdruck, Weiterverbreitung sowie Veröffentlichung dieses Berichts und seines Inhalts im Ganzen oder in Teilen ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH gestattet. Mit der Annahme dieses Dokuments erklären Sie sich damit einverstanden, an die vorstehenden Bestimmungen gebunden zu sein und unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die jederzeit im Internet auf unserer Homepage www.src-research.de abrufbar sind, gelesen, verstanden und akzeptiert zu haben.